



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre**

Rua Manoelito de Ornelas, 50 - Bairro: Praia de Belas - CEP: 90110230 - Fone: (51) 3210-6500 - Email: frpoacent14vciv@tjrs.jus.br

**PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5308512-09.2024.8.21.0001/RS**

**AUTOR:** SPE INFINITA LIFE.CO INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA

**RÉU:** CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTAO DE RECURSOS LTDA

**RÉU:** HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

## **DESPACHO/DECISÃO**

Trata-se de "ação declaratória de co-responsabilidade civil e de quitação parcial de débito em contrato de alienação fiduciária c/c pedido de concessão de tutela de urgência".

A parte autora narrou ser sociedade de propósito específico que visa a revitalização/construção do **empreendimento LIFE.CO**, localizado na Rua São Mateus, 611 - Jardim do Salso, Porto Alegre - RS, 91410-030. Disse ter feito parceria de investimento com a ré HABITASEC, consistente em operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), onde os fundos, por intermédio da securitizadora imobiliária, aportam receitas e controlam os recebimentos oriundos da venda das unidades através de uma conta centralizadora. Para a composição do CRI, foram emitidas as Células de Crédito Bancário (CCBs) de números 225, 226, 227 e 334. Esclareceu que a corré CARTESIA CAPITAL coordena os fundos investidores. Referiu que firmou com a HABITASEC instrumento particular de alienação fiduciária de bens imóveis em garantia sob condição suspensiva e outras avenças onde se estabeleceram as regras do aporte de valores e da respectiva alienação fiduciária das unidades, prevendo, na forma da Lei nº 9.514/97, a possibilidade de, uma vez havendo problemas de inadimplência, levar as unidades que garantem a operação à excussão, ou seja, proceder junto ao cartório do registro de imóveis competente, a realização de leilões, para posteriormente, caso negativos, ocorra a dação dos bens como forma de pagamento do valor levantado.

Narrou que se acumularam dívidas decorrentes de atrasos na entrega da obra e de outras obrigações e foram feitas tentativas de compor o objeto da lide, a fim de equilibrar a satisfação dos investidores e o respeito aos terceiros adquirentes, mas foi dado início ao procedimento de excussão perante o Cartório de Registro de Imóveis, sendo a autora notificada a satisfazer um saldo que diz não ser correspondente ao valor devido, havendo um excesso na ordem de R\$16.345.749,85. Além disso, alegou que a securitizadora busca submeter a leilão imóveis já integralmente quitados por terceiros adquirentes.

Sendo assim, requer a concessão de tutela de urgência para **suspender os leilões**, diante da divergência de valor cobrado pela ré e a dívida de fato, bem como considerando a perícia contábil realizada demonstrando inconformidade matemática no valor de R\$16.345.749,85. Alega estar buscando proteger o seu patrimônio e o de terceiros que estão sendo executados indevidamente pela ré.

**É o breve relatório.**

**Decido.**


Com efeito, para que seja concedida a antecipação de tutela faz-se necessário que estejam demonstrados a probabilidade do direito e o risco de dano irreparável ou de difícil reparação, conforme art. 300, *caput*, do CPC.



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre**

No caso concreto, o perigo de dano é flagrante, especialmente em razão da **proximidade da data do leilão a ser realizado no dia 22/01/2025**, conforme informado no evento 20, PET1, medida que, se concluída, é de difícil reversão.

No tocante à probabilidade do direito, destaco que a controvérsia acerca da excussão de imóveis já pagos por terceiros é admitida pela própria ré HABITASEC no aditivo de edital de leilão extrajudicial (23.2 - grifei):



**Giuliano Ferronato**  
Leiloeiro Público e Rural

**ADITIVO DE EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

GIULIANO FERRONATO, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na JUCISRS nº 388/18, com escritório à Rua João Abbott, 433, Bairro Petrópolis, Porto Alegre/RS, devidamente autorizado pela Credora Fiduciária, **HABITASEC SECURITIZADORA S/A**, com CNPJ **09.304.427/0001-58**, com sede na cidade de São Paulo – SP, levará a PÚBLICO LEILÃO, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, irá realizar nos dias 22 de janeiro de 2025 em primeira praça e dia 29 de janeiro de 2025 em segunda praça os leilões dos imóveis localizados no **Empreendimento LifeCo.**, sito à Rua São Mateus, 611 na cidade de Porto Alegre/RS conforme descrito em publicações deste jornal, nos dias 10 de janeiro página 11, 11 de janeiro página 09 e 13 de janeiro de 2025, página 09. Considerar também, como parte integrante do Edital de Leilão:

**Os eventuais contratos de promessa de compra e venda que tenham por objeto imóveis integrantes deste edital, cujos pagamentos tenham ocorrido junto à conta centralizadora da operação, averbados ou não na respectiva matrícula imobiliária, deverão ser respeitados por qualquer arrematante, que desde já cientes estão de sua existência e validade.**

Maiores informações com o Leiloeiro, através do telefone: (51) 3330-2230 ou 99899-2230 - [www.giulianoferronato.com.br](http://www.giulianoferronato.com.br)

Veja-se que a menção de que "*eventuais contratos de promessa de compra e venda que tenham por objeto imóveis integrantes deste edital [...] deverão ser respeitados por qualquer arrematante*" suscita dúvida acerca da própria possibilidade de alienação destes bens.

A resolução da controvérsia depende de extensa análise probatória a fim de aferir os valores efetivamente devidos, demonstrar aquilo que foi pago, a forma como foi pago, observando-se os interesses dos terceiros adquirentes de boa-fé.

Aliás, acerca da preservação do interesse do terceiro de boa-fé há inclusive súmula do STJ:

*A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. (SÚMULA 308, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 30/03/2005, DJ 25/04/2005, p. 384)*

Desse modo, diante da irreversibilidade da realização do leilão e das peculiaridades do caso concreto, **DEFIRO o pedido de tutela de urgência para determinar a suspensão do leilão.**

Comunique-se o leiloeiro com a máxima urgência.

**Cite-se e intime-se, com urgência, a parte ré, sendo o teor da decisão liminar também comunicada pelos meios eletrônicos disponíveis.**



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre**

Diante do manifesto interesse da parte autora, **remetam-se os autos ao CEJUSC**, na forma do art. 139, inciso V, do CPC, a fim de ser realizada audiência de conciliação.

As partes ficam intimadas que o não comparecimento na audiência designada **caracterizará ato atentatório à dignidade da justiça e incidirá multa de até 2% da vantagem econômica pretendida**, revertida a favor do Estado (art. 334, § 8º, do CPC), independentemente de eventual concessão de gratuidade da justiça (art. 98, § 4º, do CPC).

Com a data da audiência de conciliação e o link para acesso das partes à sessão virtual, **intimem-se as partes**, devendo ser informados desde já os telefones e endereços para facilitar o cumprimento.

**Destaco que o termo inicial de contagem do prazo para contestar a ação observará a forma disposta art. 335, inciso I, do CPC.**

Incluo cópia da presente decisão nos processos nº 5015631-60.2025.8.21.0001, 5016136-51.2025.8.21.0001 e 5016891-75.2025.8.21.0001, também distribuídos a este Juízo e que também contêm pedido liminar de suspensão do leilão aprazado para 22/01/2025, tendo por objeto imóveis do empreendimento LIFE.CO, sendo extensiva esta decisão aos referidos processos.

Lançada intimação eletrônica.

---

Documento assinado eletronicamente por **TAMARA BENETTI VIZZOTTO, Juíza de Direito**, em 21/01/2025, às 19:13:37, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), informando o código verificador **10075337442v15** e o código CRC **e962c316**.

---

5308512-09.2024.8.21.0001

10075337442.V15